



Marktgemeindeamt Großklein

8452 Großklein - Bezirk Leibnitz

Telefon:(03456) 50 38-0 - Fax:(03456) 50 38-6

E-Mail: gemeinde@grossklein.gv.at; www.grossklein.gv.at

UID-Nr: ATU59450622; DVR-Nr: 0748161



LEITFADEN FÜR BAUWERBER/INNEN

Dieser Leitfaden soll jedem zukünftigen Bauwerber / jeder zukünftigen Bauwerberin einen Überblick verschaffen, welche Schritte für ein ordnungsgemäßes und reibungsloses Bauverfahren (vom Ansuchen bis zur Benützung) von großer Bedeutung sind.

1. Die ersten Schritte (vor dem Ansuchen):

Informationen einholen über

- die rechtlichen Grundlagen der Bebauung Ihres Grundstücks (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, etc.),
- die rechtmäßigen Bestände der baulichen Anlagen (soweit vorhanden),
- die erforderlichen Bewilligungen (Baubewilligung, Naturschutzrechtliche Bewilligung, Gewerberechtliche Bewilligung, etc.) und
- die Einstufung Ihres Bauvorhabens. Liegt ein bewilligungspflichtiges Vorhaben (§ 19), ein bewilligungspflichtiges Vorhaben im vereinfachten Verfahren (§ 20) oder ein meldepflichtiges Vorhaben (§ 21) vor.

Tipp:

Diese Informationen erhalten Sie im Bauamt der Marktgemeinde Großklein. Stellen Sie rechtzeitig eine mündliche oder schriftliche Anfrage, da die Prüfung der Vorfragen nicht immer sofort erfolgen kann. Weiters gilt, umso detaillierter Ihre Angaben sind, umso schneller können die rechtlichen Vorfragen geklärt werden.

2. Bauberatung (Planungsphase):

Wenn alle Vorfragen geklärt sind, wird in der Regel der/die beauftragte Planverfasser/in (Architekt, Baumeister, etc.) einen Planentwurf erstellen. Wir empfehlen jedem/jeder Bauwerber/in oder jedem/jeder Planverfasser/in sich für eine kostenlose Bauberatung im Bauamt anzumelden. Zu dieser Bauberatung wird ein Bausachverständiger eingeladen, um das geplante Bauvorhaben aus bautechnischer Sicht vorab zu prüfen. Dies stellt eine Empfehlung dar und keine Verpflichtung. Aus Erfahrung kann festgehalten werden, dass der Verfahrensablauf bei jenen Bauvorhaben, die vorab geprüft wurden, wesentlich beschleunigt werden kann.

3. Einreichunterlagen für bewilligungspflichtige Vorhaben (§ 22 u. 23):

- Bauansuchen
- Eigentumsnachweis, nicht älter als 6 Wochen
- Zustimmungserklärung des Grundeigentümers, wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer ist
- gegebenenfalls die Zustimmung der zuständigen Straßenverwaltung
- Nachweis, dass das Grundstück aus einem Grundstück im Sinne des Vermessungsgesetzes liegt
- Der urkundliche Nachweis hinsichtlich der Übereinstimmung der in den Projektunterlagen dargestellten Grenzen mit den zivilrechtlich anerkannten Grenzen bei Neu- und Zubauten, sofern der Bauplatz nicht im Grenzkataster eingetragen
- Grundstücksverzeichnis jener Grundstücke, die bis zu 30 m vom Bauplatzgrenzen entfernt liegen
- Bauplatzzeichnung
- Projektunterlagen (Einreichplan und Baubeschreibung)

Es können auch weitere Unterlagen von der Baubehörde gefordert werden, wenn aus den oben angeführten Unterlagen allein nicht beurteilt werden kann, ob das Bauvorhaben den Vorschriften entspricht.

Die Einreichunterlagen sind von einem befugten Planverfasser (Architekt, Baumeister, etc.) zu erstellen und firmenmäßig zu unterfertigen.

Des Weiteren sind das Bauansuchen, die Bauplatzzeichnung und die Projektunterlagen vom Bauwerber und Grundeigentümer zu unterfertigen.

Hinsichtlich der Ansuchen inkl. Unterlagen für andere Bewilligungen, z.B. Naturschutz- oder Gewerbeberecht, ist mit den zuständigen Behörden Kontakt aufzunehmen.

Tipp:

Vollständige und ordnungsgemäße Einreichunterlagen sichern dem Bauwerber/der Bauwerberin ein schnelles und kostengünstiges Verfahren!!!

4. Die Bauverhandlung (nur für bewilligungspflichtige Vorhaben; § 24):

Die Bauverhandlung kann als „Kern“ des Baubewilligungsverfahrens bezeichnet werden. Sie dient nicht nur dazu, das Bauvorhaben auf seine Übereinstimmung mit den von der Baubehörde wahrzunehmenden Vorschriften – unter Beiziehung der erforderlichen Sachverständigen – zu prüfen, sondern hier wird auch den Nachbarn und sonstigen Parteien oder Beteiligten die Möglichkeit zu geboten, zu dem Bauvorhaben Stellung zu nehmen. Im Rahmen der Bauverhandlung findet immer ein Ortsaugenschein statt. Das Ergebnis der Bauverhandlung wird in einer Niederschrift festgehalten.

5. Baubewilligungsbescheid (§ 29):

Liegen die Voraussetzungen für die Baubewilligung vor, ergeht seitens der Baubehörde eine bescheidmäßige Erledigung. Der Bauwerber / Die Bauwerberin bekommt mit dem Baubescheid auch eine Ausfertigung der genehmigten Projektunterlagen zugestellt. Die Bewilligung gilt, vom Tag der Rechtskraftwerdung des Bescheides, für 5 Jahre.

Wird nicht innerhalb von 5 Jahren mit der Ausführung begonnen, erlischt die Bewilligung. Danach muss neuerlich um die Baubewilligung angesucht werden.

Mit dem Baubescheid werden auch die Kosten für die Bewilligung vorgeschrieben. Die sogenannten „Verfahrenskosten“ bestehen aus Kommissionsgebühren, Sachverständigengebühren, Bundesgebühren und Verwaltungsabgaben. Die Verfahrenskosten können von Verfahren zu Verfahren unterschiedlich sein.

Tipp:

Nehmen Sie sich genug Zeit für die Planungsphase, denn gravierende Abweichungen von der Bewilligung bzw. den genehmigten Plänen oder eine Änderung der Nutzung sind nicht erlaubt bzw. sind diese einer neuerlichen Bewilligung zu unterziehen. Dies stellt zum einen eine Verzögerung der Bauarbeiten und zum anderen einen erheblichen Kostenaufwand (Planänderung und neuerliche Bewilligung) dar.

6. Bauabgabe (§ 15):

Mit der Baubewilligung ist jedem/jeder Bauwerber/in die Bauabgabe vorzuschreiben. Es handelt sich hierbei um eine zweckgebundene Gemeindeabgabe. Die Bauabgabe beträgt – bei Neu-, Zu- und Umbauten für die jeweils neu geschaffene Bruttogeschossfläche – € 11,40 / m², wobei nur das Erdgeschoß mit 100% berechnet wird. Die übrigen Geschosse, z.B. Keller- oder Dachgeschoss, werden nur mit 50% (€ 5,00 / m² Bruttogeschossfläche) berechnet. Betriebsobjekte der land- und oder forstwirtschaftlichen Nutzung, die nicht dem Wohnen dienen, werden nur mit 25% berechnet.

7. Bauführer/Bauplakette (§ 34; VOR BAUBEGINN!!!):

Der Bauherr / Die Bauherrin hat zur Durchführung von Neu-, Zu- und Umbauten von baulichen Anlagen (ausgenommen Nebengebäude), größeren Renovierungen, Garagen und bei Gesamtbauvorhaben einen gesetzlich berechtigten Bauführer heranzuziehen. Dieser hat den Baubeginn bekannt zu geben und die Übernahme der Bauführung durch Unterfertigung der Pläne und Baubeschreibung zu bestätigen. Dem Bauführer wird von der Baubehörde eine Bauplakette mit einem roten Ring ausgestellt. Die Bauplakette ist gut sichtbar für die Zeit der Bauführung auf der Baustelle anzubringen.

8. Überprüfung der Baudurchführung/Rohbaubeschau (§ 37):

Der Bauherr / Die Bauherrin hat der Baubehörde die Fertigstellung des Rohbaues, nach Möglichkeit mit gleichzeitiger Bestätigung der konsensgemäßen Ausführung durch den Bauführer schriftlich anzuzeigen. Wird der Anzeige die Bestätigung nicht angeschlossen, hat die Behörde eine Rohbaubeschau auf Kosten des Bauherren / der Bauherrin durchzuführen.

Tipp zu 7 und 8:

Sprechen Sie bereits bei der Beauftragung, zumindest vor Beginn der Bauarbeiten, mit Ihrem Bauführer über die Übernahme der Bauführung (Bauplakette) und die Rohbauanzeige. Im Regelfall erledigt der Bauführer die Anzeige der Fertigstellung des Rohbaues inkl. der Bestätigung über die ordnungsgemäße Ausführung.

9. Fertigstellungsanzeige/Benützungsbewilligung (§ 38):

Der Bauherr / Die Bauherrin hat der Baubehörde, bei Neu-, Zu- und Umbauten von baulichen Anlagen (ausgenommen Nebengebäude), größeren Renovierungen, Garagen und bei Gesamtbauvorhaben, die Vollendung der Bauvorhaben anzuzeigen.

Der sogenannten „Fertigstellungsanzeige“ sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- eine Bescheinigung des Bauführers, eines Ziviltechnikers, eines Baumeisters oder eines Holzbau-Meisters über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen;
- Überprüfungsbefund eines Rauchfangekehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von Feuerstätten;
- Prüfbescheinigung eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßige Errichtung und Mängelfreiheit der elektrischen Anlagen;
- gegebenenfalls eine Bescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die ordnungsgemäße Ausführung der Feuerlösch- und Brandmeldeeinrichtungen (ausgenommen Handfeuerlöscher), Brandrauchabsauganlagen, mechanische Lüftungsanlagen und CO-Anlagen;
- bei Neu- und Zubauten von Gebäuden einen von einem befugten Vermesser erstellten Vermessungsplan über die genaue Lage der baulichen Anlage. Diese Vorlage entfällt, wenn sich der Bauherr verpflichtet, die auf ihn entfallenden anteiligen Kosten einer von der Gemeinde durchgeführten oder veranlassten Vermessung aller in einem bestimmten Zeitraum errichteten baulichen Anlagen zu übernehmen.

Langt eine vollständige Fertigstellungsanzeige ein und wurden die erforderlichen Bescheinigungen von gesetzlich befugten Personen bzw. Unternehmen ausgestellt, wird von der Baubehörde die Fertigstellungsanzeige erstattet (positive Enderledigung). Für die „positive Enderledigung“ fallen Bundesgebühren und Verwaltungsabgaben in der Höhe von € 20,30 an. Die bauliche Anlage darf ab dem Zeitpunkt des Einlangens der vollständigen und ordnungsgemäßen Fertigstellungsanzeige benützt werden. Eine Endbeschau bzw. ein Benützungsbewilligungsverfahren findet in diesem Fall nicht statt.

Wird der Fertigstellungsanzeige keine Bescheinigung des Bauführers, Ziviltechnikers, Baumeisters oder Holz-Baumeisters angeschlossen, so hat der Bauherr / die Bauherrin gleichzeitig um die Benützungsbewilligung anzusuchen. In diesem Fall wird ein Benützungsbewilligungsverfahren eingeleitet. Das bedeutet die Baubehörde hat sich davon zu überzeugen – unter der Beiziehung eines Sachverständigen – ob das Bauvorhaben der Bewilligung entspricht. Dies geschieht im Rahmen einer „Endbeschau/Endkommission“. Die übrigen Bescheinigungen sind jedenfalls vorzulegen.

Wird im Rahmen der „Endbeschau/Endkommission“ festgestellt, dass das vollendete Bauvorhaben der Bewilligung entspricht, ergeht seitens der Baubehörde ein Benützungsbewilligungsbescheid. In diesem Fall können, wenn erforderlich, auch Auflagen vorgeschrieben werden. Die bauliche Anlage darf erst nach Rechtskraft des Bescheides benützt werden. Im Benützungsbewilligungsverfahren fallen neben den Bundesgebühren und Verwaltungsabgaben auch Kommissionsgebühren und Sachverständigengebühren an.

Hinweis:

Die Benützung einer baulichen Anlage, z.B. ein Wohnhaus, ohne Fertigstellungsanzeige oder Benützungsbewilligung ist gesetzlich nicht zulässig. Daher ergeht die Empfehlung, sich rechtzeitig um die erforderlichen Bescheinigungen zu kümmern und die behördlichen Schritte zu tätigen.

Die wichtigsten rechtlichen Grundlagen sind:

Steiermärkisches Baugesetz 1995 idGF

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idGF

Es können auch weitere rechtliche Grundlagen für Ihr Bauvorhaben zutreffen.

Dies kann jedoch von Bauvorhaben zu Bauvorhaben unterschiedlich sein.

Förderungen seitens der Gemeinde:

Solaranlagen	€ 50/m ² , höchstens € 500,-
Stromspeicheranlagen:	€ 30/kWh, höchstens € 300,-
Einmessung für die Fertigstellungsanzeige, sofern die Einmessung von der Gemeinde veranlasst werden soll:	Es werden die gesamten anteiligen Kosten übernommen

Überblick über die entstehenden Kosten:

1. Baubewilligung (Punkt 5 auf der Seite 3)
2. Fertigstellungsanzeige/Benützungsbewilligung (Punkt 9 auf der Seite 5)
3. Bauabgabe (Punkt 6 auf der Seite 3)
4. Einmaliger Kanalisationsbeitrag:
Der einmalige Kanalisationsbeitrag errechnet sich an Hand der Bruttowohnfläche und wird mit der erstmaligen Benützung vorgeschrieben. Der Einheitssatz beträgt € 13,41/m² Bruttowohnfläche (ohne 10% Ust.).
5. Wasseranschluss:
Für den Wasseranschluss entstehen Kosten in der Höhe von € 3.598,-. Die erste Hälfte wird nach der Errichtung des Wasseranschlusses vorgeschrieben. Die zweite Hälfte wird nach der Montage der Wasseruhr vorgeschrieben. Das Wasser während der Bauphase (Bauwasser) ist kostenlos.
6. Stromanschluss:
Für den Stromanschluss ist mit der Energienetze Steiermark GmbH das Einvernehmen herzustellen.

Für Fragen zu Bauangelegenheiten steht Ihnen unser Bauamt in der Marktgemeinde Großklein gerne zur Verfügung und begleitet Sie nach bestem Wissen und Gewissen bei der Realisierung Ihrer Bauwünsche.

Ansprechpersonen:	
Bernd Pichler 03456/5038-11 pichler@grossklein.gv.at	Mag. Sandra Cepin 03456/5038-17 cepin@grossklein.gv.at

Die Marktgemeinde Großklein wünscht Ihnen viel Erfolg bei der Realisierung ihres Bauvorhabens.

Stand: 13.03.2023